

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

29 septembre 2015
n° 14-16.729

Sommaire :

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 29 septembre 2015 N° 14-16.729

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 janvier 2014), que M. et Mme X... ont assigné la Société d'investissement salonnaise, qui a édifié sur la parcelle voisine de leur propriété deux bâtiments à usage de logements, en réparation du dommage excédant les troubles anormaux du voisinage causé par ces constructions offrant une vue directe sur leur fonds et entraînant une perte d'intimité et d'ensoleillement ;

Sur le moyen unique ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les constructions avaient été réalisées en zone urbaine dans un secteur où la situation existante et son maintien ne faisaient l'objet d'aucune protection particulière, qu'une haie végétale permettrait de diminuer ou de supprimer la perte d'intimité résultant des vues sur une partie du jardin depuis l'un des bâtiments construits, que les constructions édifiées au nord de la parcelle où se trouvent leur mas et leur piscine n'avaient qu'une faible incidence sur leur ensoleillement et que, s'agissant de la parcelle située au Sud-Ouest, rien n'établissait que la luminosité de la maison était affectée dans des proportions excédant le risque nécessairement encouru du fait de l'installation en milieu urbain, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant tenant à la proximité d'un centre commercial, a souverainement retenu que l'existence d'un trouble anormal du voisinage n'était pas établi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf septembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour les époux X...

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la société Salonnaise d'Investissement à leur payer la somme de 300 000 euros en réparation du trouble anormal du voisinage subi par eux ;

Aux motifs que sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage et ses conséquences : il est établi suivant constats d'huissier des 18 février, 18 mars et 20 avril 2009 que la société d'Investissement Salonnaise a affiché le permis de construire n° 013 103 08 E 0167 pour des logements avec superficie du plancher de 1144 m² et hauteur au sol de 6 mètres aux abords de la voie publique « promenade des tamaris » ; qu'elle a fait édifier sur la parcelle 283, jouxtant au nord la propriété des époux X..., deux immeubles de 16 logements chacun en R + 1 ; que certains logements de l'un des immeubles permettent des vues sur la propriété des époux X... ; qu'aucune violation des articles 675 et suivants du code civil fixant les distances minimales à respecter en matière d'ouvertures et de vues n'est invoquée, et rien ne permet d'établir que les constructions réalisées ne seraient pas conformes aux règles d'urbanisme ; qu'il résulte des procès-verbaux établis par huissiers les 5 octobre 2009 et 25 août 2010 à l'initiative de chacune des parties que depuis deux balcons du premier et dernier étage de l'un des immeubles construits, existent des vues sur une partie du jardin ou de la piscine de la propriété des époux X... ; qu'il résulte également du rapport établi à la demande des époux X... que depuis le séjour de l'un des trois gîtes loués situés sur le terrain cadastré 271, les deux immeubles sont bien visibles ; que pour autant ces constructions réalisées en zone urbaine, classée UD au plan local d'urbanisme de la commune de Salon, et permettant des constructions de 7 mètres de hauteur, alors qu'existe un centre commercial à une centaine de mètres au sud de la propriété des époux X..., et qu'une haie végétale permettrait de diminuer ou de supprimer la perte d'intimité, ne sauraient caractériser le trouble anormal de voisinage, s'agissant d'un événement prévisible dans un secteur où rien ne préserve la situation telle qu'elle existe et où le droit au maintien de celle-ci n'est pas consacré ; que la perte d'ensoleillement invoquée n'est pas même évoquée dans le rapport d'estimation de la dépréciation de la propriété établi à la demande unilatérale des époux X..., qui ne mentionne que la perte d'intimité causée par les vues ; que de plus, et comme indiqué en première instance, les constructions édifiées au nord de la parcelle 171 où se trouve le mas habité par les époux X... et la piscine ne peuvent avoir qu'une faible incidence sur son ensoleillement, et pour ce qui est de la parcelle 271, située au sudouest, aucun élément ne

permet de mesurer cette perte d'ensoleillement ; qu'enfin, la prétendue dépréciation de 230.000 euros de bien immobilier, telle que décrite dans le rapport de madame Y..., missionnée par les époux X..., ne saurait donner lieu à indemnisation par la société d'Investissement Salonnaise à l'égard de laquelle les troubles anormaux du voisinage n'ont pas été retenus, alors qu'il n'est pas justifié d'aucun projet de vente de la propriété et que des aménagements peuvent réduire la perte d'intimité ; que la décision ayant partiellement accueilli l'existence d'un trouble du voisinage et fait droit partiellement à la demande d'indemnisation des époux X... sera donc infirmée ; que la demande des époux X... tendant à ce que la société d'Investissement Salonnaise soit condamnée à réaliser ses engagements sous astreinte 500 euros par jour de retard n'est ni précise ni fondée et ne peut qu'être rejetée, le jugement devant être confirmé de ce chef ;

1°) Alors que nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; que le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle d'inconvénients excessifs de voisinage ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande des époux X... fondée sur l'existence d'un trouble anormal du voisinage, qu'ils ne prétendaient pas que les vues créées sur leurs fonds l'avaient été en violation des dispositions des articles 675 et suivants du code civil et que ces constructions avaient été réalisées conformément aux règles d'urbanisme, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et l'article 544 du code civil ;

2°) Alors que nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; que les juges du fond doivent apprécier l'anormalité du trouble du voisinage in concreto sans prendre en compte l'existence éventuelle d'autres troubles du voisinage commis par d'autres voisins ; qu'en affirmant que les troubles du voisinage n'étaient pas anormaux au motif inopérant qu'il y avait un centre commercial à une centaine de mètres au sud de la propriété des époux X..., la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et de l'article 544 du code civil ;

3°) Alors que la partie qui demande la confirmation du jugement, est réputée s'en approprier les motifs ; qu'il appartient à la cour d'appel qui décide d'infirmar le jugement entrepris d'en réfuter les motifs déterminants ; qu'en affirmant qu'il n'existait pas de trouble anormal du voisinage au motif qu'une haie végétale permettrait de diminuer ou de supprimer la perte d'intimité, sans réfuter les motifs du jugement, dont les époux X... avaient demandé la confirmation, selon lesquels « quand bien même la végétation printanière et estivale masquerait en partie les vues ainsi créées ainsi que l'établit le procès-verbal de constat d'huissier du 25 août 2010, l'ampleur des vues directes exercées sans entrave une grande partie de l'année à partir d'espaces de vie (balcon et pièce attenante) et l'intrusion dans l'intimité des occupants de la parcelle voisine qu'elles permettent toujours en période estivale selon les photographies annexées au procès-verbal de constat d'huissier du 25 août 2010 établissent le caractère anormal du trouble en résultant en justifiant réparation » (jugement, p. 3), la cour d'appel a violé l'article 954, alinéa 4, du code de procédure civile ;

4°) Alors que le juge ne peut refuser de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties ; qu'en refusant d'évaluer le préjudice subi en raison de la perte d'ensoleillement au motif qu'aucun élément ne permettait de mesurer la perte d'ensoleillement, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Rousseau et Tapie
Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 2014-01-30 (Rejet)